

Tre-M Ejendomme ApS

Islandsgade 28B

4960 Haslev

CVR-nr. 42 49 94 71

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. juni 2023

Klaus Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Tre-M Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 29. juni 2023

Direktion

Klaus Larsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Tre-M Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Tre-M Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29. juni 2023

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Ulrik Dyreby Kock
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34112

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tre-M Ejendomme ApS Islandsgade 28B 4960 Haslev
	CVR-nr.: 42 49 94 71
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 28. juni 2021
	Regnskabsår: 2. regnskabsår
	Hjemsted: Faxe
Direktion	Klaus Larsen, direktør
Revisor	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsudlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 377.307, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.154.910.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tre-M Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	85 %

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste		693.352	600.948
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-34.615	-34.500
Resultat før finansielle poster		658.737	566.448
Finansielle indtægter	2	23.337	21.303
Finansielle omkostninger	3	-196.394	-272.969
Resultat før skat		485.680	314.782
Skat af årets resultat	4	-108.373	-97.859
Årets resultat		<u>377.307</u>	<u>216.923</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>377.307</u>	<u>216.923</u>
		<u>377.307</u>	<u>216.923</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	11.698.854	11.465.500
Materielle anlægsaktiver		11.698.854	11.465.500
Anlægsaktiver i alt		11.698.854	11.465.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	16.250
Andre tilgodehavender		1.502.432	733.702
Tilgodehavender		1.502.432	749.952
Likvide beholdninger		24	41.331
Omsætningsaktiver i alt		1.502.456	791.283
Aktiver i alt		13.201.310	12.256.783

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		5.114.910	4.737.602
Egenkapital	6	5.154.910	4.777.602
Hensættelse til udskudt skat	7	850.271	794.412
Hensatte forpligtelser i alt		850.271	794.412
Gæld til realkreditinstitutter		5.201.735	5.471.252
Deposita		22.500	251.050
Langfristede gældsforpligtelser	8	5.224.235	5.722.302
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	268.000	266.392
Banker		1.009.157	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		150	23.236
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		153.298	65.749
Selskabsskat		52.514	15.246
Anden gæld		488.775	591.844
Kortfristede gældsforpligtelser		1.971.894	962.467
Gældsforpligtelser i alt		7.196.129	6.684.769
Passiver i alt		13.201.310	12.256.783

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	4.737.603	4.777.603
Årets resultat	0	377.307	377.307
Egenkapital 31. december 2022	<u>40.000</u>	<u>5.114.910</u>	<u>5.154.910</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	34.615	34.500
	<u>34.615</u>	<u>34.500</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	23.337	21.303
	<u>23.337</u>	<u>21.303</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	196.394	272.969
	<u>196.394</u>	<u>272.969</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	52.514	15.246
Årets udskudte skat	55.859	82.613
	<u>108.373</u>	<u>97.859</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2022	11.500.000
Tilgang i årets løb	<u>267.969</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>11.767.969</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	34.500
Årets afskrivninger	<u>34.615</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>69.115</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>11.698.854</u></u>

6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 40 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden selskabets stiftelse.

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	794.412	794.412
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>55.859</u>	<u>0</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	<u>850.271</u>	<u>794.412</u>
 Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	<u>850.271</u>	<u>794.412</u>
	<u>850.271</u>	<u>794.412</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.737.644	5.469.735	268.000	4.129.000
Deposita	<u>251.050</u>	<u>22.500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.988.694</u>	<u>5.492.235</u>	<u>268.000</u>	<u>4.129.000</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.738, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 11.699.

Til sikkerhed for engagement med bank har selskabet stillet pant på kr. t.kr. 2.000 i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi er t.kr. 11.699.